

CAMBIARE ISTITUTO

IL VENTAGLIO DELLE OFFERTE

LE ASSICURAZIONI COLLEGATE

## Le coperture

## Banche in pressing dalle polizze vita alle «multirischi»

Provvigioni e trasparenza sui costi: l'Isvap cambia le regole da dicembre

A CURA DI  
Francesca Barbieri  
Chiara Bussi

«Il mutuo è un passo importante, se volete sentirvi più tranquilli vi consigliamo di stipulare un'assicurazione: basta un piccolo sforzo in più al mese, all'anno o in un'unica soluzione per proteggerci dalle incertezze». È questa la frase che gli aspiranti mutuatari si sentono sempre più spesso ripetere dall'impiegato della banca a cui si sono rivolti per finanziare l'acquisto di una casa.

Una volta scelto il mutuo e calcolata la rata, dopo l'elenco di spese di istruttoria, perizia, stampati fogli e fogli per il piano di ammortamento, i grattacapi non sono finiti.

Sono numerose le polizze assicurative legate ai mutui che offrono un paracadute per le persone e per le cose. Si va dalle coperture in caso di incendio e scoppio, fino alle assicurazioni sulla vita e quelle che tutelano dalla perdita dal lavoro (si veda l'articolo in basso). In molti casi la polizza viene "consigliata" per ottenere uno sconto sullo spread.

Per i consumatori l'assicurazione è senz'altro una tutela,

per le banche una sorta di garanzia nel caso in cui il cliente non sia più in grado di pagare, ma anche una fonte di business molto redditizia. La pratica non è sfuggita all'Isvap, l'istituto per la vigilanza delle assicurazioni, che ha puntato il dito contro un mercato che, secondo le stime, vale circa 2 miliardi di euro ed è caratterizzato «da provvigioni abnormi - ha evidenziato Giancarlo Giannini, presidente dell'Isvap - da un minimo del 40% a un massimo dell'80 per cento, risultando estremamente penalizzanti per centinaia di migliaia di cittadini». Tanto che dal 1° dicembre di quest'anno entreranno in vigore le nuove disposizioni previste dal regolamento n.35 dell'Isvap.

Oggi chi decide di sottoscrivere una polizza assicurativa abbinata al mutuo non ha tutti gli strumenti per calcolare i costi effettivi per sé e soprattutto non è consapevole del guadagno della banca. Su un premio di 5 mila euro, ad esempio, si arriva a pagare fino a 4 mila euro di provvigione all'istituto di credito. Da dicembre il documento allegato alla polizza dovrà indicare chiaramente

tutti i costi a carico del mutuatario e la provvigione della banca, sia in valore assoluto sia in percentuale.

Una delle anomalie del sistema attuale è data anche dal fatto che la banca che propone la polizza è al tempo stesso intermediario e beneficiario della garanzia. Una situazione di evidente conflitto di interessi che l'Isvap ha vietato con il nuovo regolamento. I consumatori saranno, quindi, liberi di scegliere la compagnia assicurativa e la banca non potrà opporsi.

La polizza diventa poi spesso un freno alla portabilità del mutuo resa possibile dalla legge Bersani sulle liberalizzazioni. I contratti vengono di solito stipulati per una durata pari a quella del mutuo: i costi possono essere spalmati nelle rate o, più frequentemente, vengono pagati con un premio unico anticipato. In caso di trasferimento in un'altra banca diventa difficile il recupero del premio relativo al periodo di assicurazione non goduto. Da dicembre insieme al mutuo sarà possibile traslocare anche la polizza, oppure ottenere il rimborso della quota di premio non maturata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le novità

## 1 CONFLITTO D'INTERESSI

## Situazione attuale

La banca può essere al tempo stesso intermediario e beneficiario della polizza assicurativa

## Come sarà dal 1° dicembre 2010

Nell'offerta e nell'esecuzione dei contratti di assicurazione le banche devono evitare di effettuare operazioni in cui hanno direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivanti da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo. In ogni caso, gli istituti di credito devono comunque operare in modo da non danneggiare gli interessi dei contraenti. Le banche non potranno più essere al tempo stesso intermediarie e beneficiarie delle polizze assicurative. Ciò significa che se saranno intermediarie delle polizze, il mutuatario dovrà essere beneficiario

## 2 TRASPARENZA DEI COSTI

## Situazione attuale

Il mutuatario non ha a disposizione tutti gli strumenti necessari per calcolare il costo effettivo della polizza e la provvigione della banca

## Come sarà dal 1° dicembre 2010

Nella nota informativa dei contratti di assicurazione connessi a mutui, l'impresa assicurativa riporterà tutti i costi a carico del mutuatario, con indicazione della quota di guadagno medio dell'intermediario, espressa sia in valore assoluto che in percentuale

## 3 RESTITUZIONE DEL PREMIO IN CASO DI SURROGA O ESTINZIONE ANTICIPATA

## Situazione attuale

Un freno a surroga o all'estinzione anticipata è rappresentato - per chi ha stipulato polizze a premio unico anticipato - dal rischio di non riuscire a ottenere il rimborso della quota di premio pagata e non maturata. In alcuni casi la nuova banca non «riconosce» la polizza e ne richiede un'altra stipulata con una compagnia convenzionata. Questo rappresenta un costo aggiuntivo e un ostacolo alla portabilità

## Come sarà dal 1° dicembre 2010

Se il mutuatario ha pagato un premio unico e decide di effettuare la surroga o estinzione anticipata del mutuo, l'impresa assicurativa è obbligata a restituire la parte di premio pagato relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria. In questo modo viene garantita, insieme alla portabilità del mutuo, anche quella della polizza, a costo zero. Le imprese assicurative possono però trattenere dall'importo le spese amministrative effettivamente sostenute a patto che queste siano indicate nel modulo di adesione alla polizza

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La consulenza

## La scelta del notaio tra costi e garanzie

Il professionista aiuta a prevenire le insidie legate all'acquisto

Angelo Busani

L'acquisto della casa è per chiunque un passaggio molto importante, sotto una pluralità di aspetti, affettivi e patrimoniali. È dunque un'operazione da non prendere alla leggera, anche perché vi sono aspetti da valutare tecnicamente assai complessi, che non possono essere affrontati senza i consigli di un esperto della materia immobiliare (un notaio, un avvocato, un commercialista, un professionista tecnico).

Proprio per garantire il più elevato livello di sicurezza e serietà nell'acquisto di beni di così rilevante valore, molti ordinamenti riservano alla figura del notaio il compito di assicurare il buon esito dell'investimento immobiliare; figura connotata dalle caratteristiche di indiscutibile serietà, assoluta imparzialità e considerevole preparazione tecnica. Con il suo intervento, il notaio, infatti, ponendosi in situazione di imparzialità rispetto al venditore e all'acquirente, garantisce tanto l'uno che l'altro, assumendo su di sé la piena, incondizionata e, soprattutto, gravosa responsabilità in merito alla positiva conclusione della compravendita, sotto ogni punto di vista. Pro-

prio per questi motivi il notaio è in grado di fornire tutte le informazioni utili o necessarie per il buon esito dell'affare. Ha esperienza e capacità professionali tali da poter dare tutte le spiegazioni relative ai diritti e agli obblighi delle parti nella compravendita, garantendo la protezione e il completo soddisfacimento degli interessi e delle aspettative di entrambe. È importante, dunque, fin dai primi passi nel percorso per l'acquisto di una casa, muoversi con il piede giusto e con l'assistenza di consulenti qualificati; e quindi è utile rivolgersi al notaio (così come a qualsiasi altro professionista di fiducia esperto nella materia della contrattazione immobiliare) per venire a conoscenza delle insidie, tanto per chi vende che per chi acquista, che possono nascondersi dietro una apparentemente "banale" compravendita. Insieme che, quantunque non lo si creda, si presentano sin dal momento della iniziale decisione di vendere o di acquistare: spesso, infatti, non si è a conoscenza delle considerevoli conseguenze legali derivanti da una semplice firma su una semplice proposta (per lo più irrevocabile) di acquisto o di vendita; inoltre, non si ha esatta consapevolezza dei vincoli e degli obblighi che possono nascere dalla sottoscrizione di un contratto preliminare, sia pure redatto "privatamente".

La scelta del notaio è assolutamente libera e rimessa alla discrezionalità delle parti: tuttavia nell'ambito delle compravendite immobiliari la scelta del notaio

è in genere riservata alla parte acquirente essendo la stessa onerata del pagamento dei compensi spettanti al notaio, salvo diverso accordo.

Di solito, l'atto si stipula nel luogo in cui l'immobile si trova e quindi usualmente ci si rivolge a un notaio "locale". È possibile però per il notaio prestare la propria opera con riferimento a immobili ovunque ubicati: quindi, se si sceglie un notaio di Palermo, è possibile stipulare contratti che hanno a oggetto immobili situati a Torino, e viceversa. Quanto ai costi da sostenere per il servizio notarile, occorre premettere che non è possibile elaborare seriamente un preventivo di spesa senza esaminare la singola pratica da svolgere nella sua interezza e in tutti i suoi aspetti e quindi senza conoscere la sua complessità, le cautele e le attenzioni che essa comporta e gli adempimenti (preventivi o successivi alla stipula) che da essa discendono.

Per avere un'idea di massima dei costi di un atto notarile, occorre sapere che il costo complessivo dovuto dal cliente si compone di: onorario del notaio, diritti per l'esecuzione delle varie formalità (l'onorario e i diritti spettanti al notaio variano in ragione del valore dell'atto e della sua complessità), costi "vivi" dei vari adempimenti (tra i quali la voce più importante è rappresentata da imposte e tasse) e imposta sul valore aggiunto su tutte le voci della parcella che non rientrano nella categoria delle anticipazioni di spesa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DA SAPERE

## 1 | LA SCELTA

## Slalom tra offerte e formule di premio

Occhi ben aperti, nervi saldi e calcolatrice alla mano. Di fronte alle insistenze dell'impiegato di banca che tenta a più riprese di abbinare il mutuo a una polizza, è bene prendere tempo e scegliere l'opzione che meglio si adatta alle proprie esigenze.

La prima offerta riguarda in genere le assicurazioni incendio e scoppio che tutelano cliente e banca. In caso di danno, l'assicurazione rimborsa la somma equivalente al costo che sarebbe necessario sostenere per ricostruire l'abitazione ipotizzata. Tra le altre coperture consigliate dalle banche quella temporanea caso morte: la compagnia assicurativa indennizza la banca se il mutuatario perde la vita ed evita agli eredi di rimborsare il debito residuo. Altre polizze tutelano in caso di malattia grave, invalidità totale o di perdita del posto di lavoro.

«Nessuna copertura è obbligatoria - spiega Fabio Picciolini, segretario nazionale Adiconsum - nemmeno quella incendio e scoppio che negli ultimi anni è diventata una prassi». In base a un provvedimento della Banca

d'Italia, infatti, le banche che iscrivono un'ipoteca su un immobile a garanzia di un mutuo devono assicurare il bene contro l'incendio e lo scoppio. Il costo però grava spesso sui consumatori: fanno eccezione le banche online dove la copertura non si paga.

L'assicurazione è comunque un modo per tutelarsi, ma va scelta con cautela. La decisione dipende da una serie di variabili, come l'età, il reddito, la presenza di figli e la possibilità di ottenere uno sconto sugli interessi del mutuo. «Nella giungla di offerte - sottolinea Francesco Avallone, vicepresidente di Federconsumatori - meglio puntare su prodotti semplici e meno costosi. Spesso è sufficiente la copertura in caso di morte invece di polizze più articolate».

Su quale soluzione di pagamento è meglio puntare? Tre le opzioni possibili: il premio unico anticipato (una tantum da sborsare al momento della stipula), quello spalmato sulle rate del finanziamento (che in questo modo diventa più pesante) e quello annuo. Se non si hanno problemi di liquidità -

concordano gli esperti - è meglio puntare su un unico pagamento per evitare di pagare anche gli interessi. La soluzione migliore sperimentata sul campo - stando alle testimonianze sui numerosi forum presenti sulla rete - sembra però quella del premio annuale: in questo modo in caso di surroga del mutuo si evita il rischio di non vedersi rimborsare la parte di premio pagata ma non maturata (si veda l'articolo in alto). Spesso è però difficile da ottenere perché le banche, per tutelarsi nel caso in cui l'assicurato non paghi alle scadenze prefissate, richiedono di pagare in un'unica soluzione anticipata. Infine, attenzione alle promozioni che offrono uno sconto sullo spread in cambio della stipula di una polizza. Secondo una rilevazione sul campo di Altroconsumo non sempre il taglio degli interessi "compensa" il costo della polizza. «È indispensabile - avverte Anna Vizzari dell'ufficio studi di Altroconsumo - fare sempre una simulazione dei piani di ammortamento per verificare se davvero vale la pena di firmare il contratto. Spesso la vendita combinata mutuo-polizza si rivela come una pratica commerciale scorretta, uno specchio per le allodole che penalizza i clienti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 2 | IL RECESSO

## Disdetta possibile entro trenta giorni

Si può tornare indietro dopo aver siglato una polizza legata al mutuo? Sì, ma solo entro 30 giorni dalla stipula. È una ciambella di salvataggio per chi si pente della scelta, ma anche una mossa tattica per chi ha ottenuto un mutuo a condizioni più vantaggiose, abbinato all'assicurazione.

Secondo il codice delle assicurazioni private (Dlgs 209/2005) per tornare sui propri passi basta inviare una raccomandata con ricevuta di ritorno per esercitare il diritto di recesso. La compagnia deve rimborsare al contraente il premio eventualmente già versato al netto della parte relativa al periodo per il quale il contratto ha avuto effetto. Attenzione però: l'operazione non sempre risulta a costo zero. È infatti un diritto della compagnia assicurativa chiedere il rimborso delle spese per l'emissione del contratto, a condizione che siano chiaramente indicate nel documento. Per evitare brutte sorprese, dunque, è meglio leggere attentamente le condizioni indicate nel contratto di assicurazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un'altra possibile opzione è la revoca, un diritto che il consumatore può esercitare dal momento della sottoscrizione della proposta di assicurazione finché non arriva il nulla osta da parte della compagnia, che sancisce il perfezionamento del contratto. Le modalità per esercitare questo diritto devono essere espresse nella nota informativa. Generalmente è chiesta una raccomandata con avviso di ricevimento a cui deve seguire, entro 30 giorni, il rimborso di quanto pagato, escluse le spese di emissione del contratto specificate nella proposta.

Se non è possibile revocare il contratto né recedere dallo stesso, non resterebbe che estinguerlo chiedendo il riscatto, cioè la liquidazione anticipata del capitale. Questa operazione è possibile dopo un certo numero di anni specificati nella polizza e comporta normalmente delle penali che, soprattutto se il riscatto avviene presto, non consentono nemmeno il recupero dei premi versati.

## LA DISCIPLINA

## 1 | AGEVOLAZIONI

## Gli sconti del fisco per la prima casa

L'acquisto di un'abitazione con le agevolazioni "prima casa" comporta un considerevole risparmio sulle imposte dovute (l'imposta di registro, l'Iva, imposta ipotecaria e l'imposta catastale) in sede di rogito di acquisto.

Per ottenere l'agevolazione "prima casa" occorre però che ricorrano in capo all'acquirente i seguenti presupposti: 1) non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile da acquistare; 2) non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa acquistata con l'agevolazione.

Se ricorrono tutti questi requisiti, scattano le seguenti agevolazioni: a) imposta di registro al 3% (anziché al 7 per cento); se l'atto è soggetto ad Iva, l'aliquota è al 4% (anziché al 10) oltre a 168 euro di imposta fissa di registro; b) imposta ipotecaria fissa di 168 euro (anziché al 2%); c) imposta

catastale fissa di 168 euro (anziché all'1 per cento). Inoltre, se si tratta di atto non imponibile a Iva, la base imponibile su cui calcolare le imposte non è il prezzo corrisposto per acquistare l'immobile (che va, comunque, obbligatoriamente indicato nel rogito nella sua intera consistenza), bensì il cosiddetto "valore catastale", che si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata per determinati coefficienti. Ciò comporta per l'acquirente un ulteriore risparmio di imposta, dato che nella maggior parte dei casi il "valore catastale" è molto inferiore al prezzo pattuito. L'agevolazione in parola spetta anche per l'acquisto delle pertinenze della casa di abitazione. Sono pertinenze i beni "destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento" di altro bene (articolo 817, comma 1, codice civile), e quindi, per esempio, il box, il solaio e la cantina. Le pertinenze possono essere acquistate contestualmente all'appartamento, cioè con lo stesso atto, oppure successivamente, con un atto separato; devono però rientrare nelle categorie catastali C/2, C/6

o C/7 (solai, cantine, box, posti auto). Per ciascuna categoria l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta: quindi, se oltre all'appartamento si acquistano due box, solo uno di questi può godere del beneficio (per l'altro si debbono invece pagare le imposte ordinarie). La legge non richiede che la pertinenza sia adiacente all'abitazione; il box dunque può essere situato anche in un'altra via rispetto all'appartamento. L'acquisto della "prima casa" viene solitamente finanziato con la stipula di un mutuo e anche a questo riguardo vi è un trattamento fiscale agevolato, in quanto l'imposta da pagare (la cosiddetta imposta sostitutiva) è calcolata applicando l'aliquota dello 0,25 all'ammontare del capitale erogato. Se però l'acquirente cede l'immobile (con compravendita o donazione) prima che siano decorsi cinque anni dall'acquisto, l'agevolazione decade. Con la conseguenza che il contribuente deve versare la differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria, la sanzione pecuniaria del 30% su detta differenza e gli interessi di mora. Questo effetto decadenza però non si attua qualora, entro l'anno successivo alla vendita, il contribuente acquisti un altro immobile da adibire a propria "abitazione principale".

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## EDICOLA &amp; LIBRERIA

## PRESTITI



## Identikit e vantaggi del «mutuo al contrario»

Soluzioni mirate per la popolazione over 65: i prestiti vitalizi, già diffusi all'estero, da poco hanno fatto il proprio ingresso in Italia. Nel manuale «Il prestito vitalizio» tutti i dettagli di una soluzione che accorda credito senza limiti di età

Pagine 96  
Prezzo: 10 euro

## INTERMEDIARI



## Come si diventa mediatore creditizio

Il libro affronta argomenti di grande attualità, sia sul fronte dell'offerta di prodotto sia sul piano normativo, rivolgendosi a mediatori creditizi e agenti, ai promotori finanziari e ai giovani che vogliono intraprendere la professione di consulente del credito

Pagine 196  
Prezzo: 29 euro

## MUTUI



## Una bussola per scegliere l'offerta più conveniente

Per evitare brutte sorprese e sciogliere ogni dubbio legato a spese e clausole del contratto, arrivano dagli esperti del Sole 24 Ore le risposte per scegliere tra i mutui e le altre proposte che consentono di acquistare «a credito».

Pagine 124  
Prezzo: 10 euro

## IMMOBILI



## Il manuale operativo dalla gestione alla vendita

Il volume raccoglie tutte le informazioni normative (codici, leggi, istruzioni) e giurisprudenziali, nonché le formule contrattuali e operative necessarie per amministrare, gestire, vendere e tassare gli immobili

Pagine 904  
Prezzo: 140 euro